hulst GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van gemeente Hulst.
Nr. 69667
29 juli
2015

Beleidsregels nieuwe landgoederen

Beleidsregels nieuwe landgoederen

Status: vastgesteld

B&W: 2 december 14

1 Inleiding

1.1 Voorwoord

Om de landschappelijke kwaliteit te behouden is zowel provinciaal als gemeentelijk beleid er op gericht om geen woningen in het buitengebied toe te voegen. Wanneer de landschappelijke kwaliteit en beleving per saldo meer verbetert, dan de bestaande situatie kan hier van afgeweken worden. Zowel de Ruimte voor Ruimte regeling als de landgoederen regeling van de Provincie Zeeland zijn mogelijkheden om te bouwen in het buitengebied waarbij in de uiteindelijke situatie de kwaliteit van het landschap en de ecologie verbeterd is ten opzichte van de bestaande situatie.

De gemeente Hulst is een gemeente met een grote landschappelijke diversiteit. Het grootste gedeelte van de gemeente bestaat uit jonge zeekleipolders, waarbinnen weer gebieden met oude zeekleipolders zijn gelegen. Kenmerkend voor deze gebieden zijn de weidsheid en de openheid van het landschap. Aan de rijksgrens liggen hoger gelegen zandgronden, het landschap is hier kleinschaliger en er is relatief veel bebossing. In met name de zeekleipolders komen historisch gezien zelden landgoederen voor. In heel de provincie Zeeland komen om die reden landgoederen vrijwel uitsluitend voor in het duinlandschap. Toch heeft de provincie Zeeland in haar ruimtelijk beleid de kaders gesteld voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. In de vastgestelde "Provinciale Ruimtelijke Verordening, 2012-2018" is dit op hoofdlijnen verder uitgewerkt.

De provinciale beleidskaders voor nieuwe landgoederen biedt particulieren de kans om onder voorwaarden een nieuw landgoed te ontwikkelen. Naast het bouwen van een landhuis moet een investering in het landschap plaats vinden, voornamelijk door het aanleggen van nieuw groen dat openbaar toegankelijk is. Het provinciaal beleid beperkt zich tot de hoofdlijnen. In de praktijk is gebleken dat het moeilijk is om alleen op basis hiervan een goede afweging te maken. Deze beleidsnota geeft een nadere uitwerking van het provinciaal beleid en kan worden ingezet bij de toetsing van verzoeken om een nieuw landgoed te stichten binnen de gemeente Hulst.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat het beleidskader waar het landgoederenbeleid op is gebaseerd. In hoofdstuk 3 vindt een landschappelijke afweging plaats en in hoofdstuk 4 een gebiedsafweging. Hoofdstuk 5 bevat de algemene voorwaarden voor een landgoed en tot slot worden in hoofdstuk 6 de overige zaken besproken.

2. Beleidskader

2.1 Natuurschoonwet

De Natuurschoonwet is een Nederlandse belastingwet die fiscale voordelen regelt aan eigenaars, vruchtgebruikers en erfpachters van landgoederen. De Natuurschoonwet is in de jaren twintig van de vorige eeuw ontstaan op initiatief van de volksvertegenwoordiging naar aanleiding van de driegende veiling van vele landgoederen en de massale kap van bomen. De achtergrond van het verdwijnen van de landgoederen was gelegen in de Eerste Wereldoorlog die het nodig had gemaakt de belastingen in Nederland fors te verhogen. Landgoedeigenaren werden sindsdien getroffen door hogere aanslagen in de vermogensbelasting en zwaardere successierechten. Om die te kunnen betalen deden zij hun landgoed perceelsgewijs in de verkoop en veilden zij ook de waardevolle grote bomen. Onder druk van parlement en publieke opinie zette de regering diverse commissies aan het werk om met voorstellen te komen die de belastingdruk voor de landgoedeigenaars konden verlichten. Hun werk resulteerde in de Natuurschoonwet die met unanieme steun van het parlement in 1928 in werking trad.

De wet richtte zich voornamelijk op het beschermen van bossen en lanen met mooie bomen. De kern van de wet was, dat de fiscus voor het vaststellen van de waarde van landgoederen en buitenplaatsen

niet meer uitging van de verkoopwaarde maar van de bestemmingswaarde. Dit wil zeggen: de waarde van het landgoed wanneer het voor de duur van ongeveer een generatie (25 jaar) als landgoed intact bleef en als zodanig werd geëxploiteerd. Het landgoed moest intact blijven, er mochten geen gebouwen op het landgoed verrijzen, en ook geen pretparken. Voor het kappen van bomen golden strenge restricties en bos en bomen moesten fatsoenlijk worden onderhouden. Als de eigenaar zijn landgoed voor een klein bedrag openstelde voor het wandelende publiek, vergrootte dat zijn belastingvoordeel. Die openstelling van landgoederen en buitenplaatsen voor wandelaars was een lang gekoesterde wens van het parlement en was in feite de tegenprestatie van de eigenaar voor zijn belastingvoordeel.

In de praktijk bleek de Natuurschoonwet goed te werken. De bestemmingswaarde van de meeste landgoederen kwam op 50 á 75% van de verkoopwaarde te liggen wat dus leidde tot een interessante verlaging van de belastingaanslag. Tot de Tweede Wereldoorlog, dus in ruim 10 jaar tijd, kwamen er meer dan 400 landgoederen en buitenplaatsen met een gezamenlijke omvang van ruim 55.000 hectare onder de wet. Hiervan was ongeveer 70% opengesteld voor het wandelende publiek. Na de Tweede Wereldoorlog zou de groei doorzetten tot 100.000 hectare in 1951. Dat was toen ongeveer twee derde van het particulier bosbezit in Nederland. In 1989 beschermde de NSW nog steeds ca.100.000 hectare, maar het aantal beschermde landgoederen steeg tot ongeveer 1.000. Aan de ene kant kwamen er weliswaar steeds meer kleinere landgoederen onder de wet, maar aan de andere kant werden veel grote historische landgoederen aan de wet onttrokken. Zij vielen toe aan stichtingen en natuurbeschermingsorganisaties voor wie de wet nauwelijks praktische betekenis had.

In de decennia daarna zouden de belastingvoordelen voor landgoederen steeds gunstiger worden. In 1995 werd de Natuurschoonwet grondig herzien en werd het voor particulieren aantrekkelijker natuurschoon te beschermen. Dit had tot gevolg dat het aantal hectare onder de wet in 2007 was toegenomen tot meer dan 117.000.

Een landgoed kan onder deze wet *gerangschikt* worden als een aaneengesloten gebied van minstens 5 ha omvat en voor minstens 30% uit bos of andere natuur bestaat. Een historische buitenplaats kan worden gerangschikt als zij meer dan 1 ha. groot is.

Openstelling

Op een landgoed dat onder de Natuurschoonwet valt moet per ha bos 50 m wandelpad en per ha overig terrein 25 m wandelpad voor het publiek open staan. Een opengesteld landgoed moet het gehele jaar elke dag van zonsopkomst tot zonsondergang toegankelijk zijn voor wandelaars.

2. 2 Provinciaal beleid

De provincie Zeeland heeft de voorwaarden voor de realisatie van nieuwe landgoederen vastgelegd in haar Omgevingsplan en in artikel 2.3 van de Verordening Ruimte (VR). De voorwaarden van nieuwe landgoederen en buitenplaatsen staan in de bij artikel 2.3 behorende bijlage 3. Bij vaststelling van de VR in 2012 zijn de uitgangspunten versoepeld. Uitgangspunt vormt de door de particuliere sector en zonder subsidie betaalde aaneengesloten natuur- en/of landschapsontwikkeling. De minimale omvang van een landgoed bedraagt 1,5 ha., waarbij een maximaal bouwvolume van 1.350 m^3 is toegestaan, de maximale omvang bedraagt 5 ha. waarbij de bebouwing verhoudingsgewijs maximaal 4.500 m^3 mag bedragen. Tachtig procent van het landgoed dient openbaar toegankelijk te zijn.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Hulst

In de Structuurvisie Hulst zijn twee gebieden aangeduid die in aanmerking komen voor de realisatie van een landgoed, nl. de 'Tuin van Hulst' en de 'Tuin van Sint Jansteen'. In de structuurvisie staat dat er gezocht moet worden naar een nieuwe economische drager die de kwaliteit van de gebieden moet verbeteren. De realisatie van landgoederen kan de landschappelijke en recreatieve waarde van het gebied verbeteren en kan een schakel tussen de bebouwde omgeving en de bebossing in het grensgebied vormen.



Afb. 2.1 ‘Tuin van Sint-Jansteen’ en ‘Tuin van Hulst’ (bron: Structuurvisie Hulst)

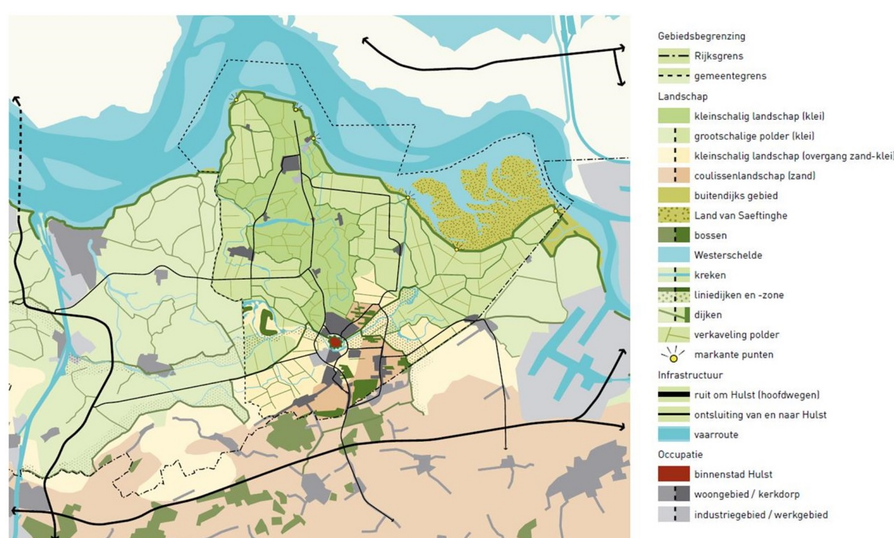
2.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied

De zoekgebieden voor landgoederen zijn altijd gelegen binnen de werking van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Dit bestemmingsplan kent geen regels, of voorschriften die het gebruik van een perceel als landgoed toestaan. Dit houdt in dat er altijd een nieuw bestemmingsplan voor de ontwikkeling dient te worden opgesteld.

3 Landschappelijke afwegingen

3.1 Gebiedsbegrenzing gemeente Hulst

In de op 15 mei 2012 door de gemeenteraad van Hulst vastgestelde structuurvisie zijn de landschapskwaliteiten beschreven. Omdat een landschapsbeschrijving een vaststaand gegeven is, wordt in dit beleidskader verwezen naar deze beschrijving en het daarbij horend structuurbeeld (afb. 3.1).



afb. 3.1: duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gemeente Hulst (bron: Structuurvisie Hulst)

In de gemeente Hulst worden op basis van de gebiedsvisie vier landschappen onderscheiden. Het kleinschalig kleilandschap, het grootschalig kleilandschap, het kleinschalig landschap in de overgang zand-klei en het coulissenlandschap. Daarnaast liggen nog de bosgebieden en de buitendijkse gebieden, waar geen bebouwing is toegestaan. Bovenop deze landschappen valt nog het linielandschap te onderscheiden.

3.2 Landschapstypen en landgoederen

In deze paragraaf wordt beschreven in welk landschapstype de oprichting van een nieuw landgoed een gewenst ontwikkeling is.

a. **Kleinschalig kleilandschap**

Ingepolderd voor 1650. Infrastructuur over de dijken, bebouwing aan de binnendijken. Overwegend agrarisch karakter met grootschalige boerderijen en dito bebouwing. In dit landschap vormen met name de binnendijken en de kreken de natuurlijke eenheden. Deze natuurtypen lenen zich niet voor landgoederen om bij aan te sluiten, omdat kreken voornamelijk bebouwingsvrij zijn. Weinig recreatieve routes.

b. **Grootschalig kleilandschap**

Relatief jonge polders, ingepolderd tot in de vroeg 20e eeuw. Ontginningsassen in het midden van de polder, rationeel verkavelingspatroon. Bebouwing aan de ontginningsassen. Amper losse burgerbebouwing in het buitengebied en amper kernen in dit landschapstype. Grote boerderijen, met grootschalige agrarische bebouwing. Ook hier vormen met name de binnendijken en de kreken de natuurlijke eenheden. Deze natuurtypen lenen zich niet voor landgoederen om bij aan te sluiten. Aansluiting met een landgoed bij buitendijkse natuurgebieden versterkt elkaar niet en voegt landschappelijk en recreatief niets toe.

c. **Kleinschalig landschap in de overgang zand-klei**

Overgangsgebied tussen zand en klei met een bijzondere ontginningsgeschiedenis, veelal als gevolg van de militaire strijd in de 16e, 17e en 18e eeuw. Gebieden hebben het karakter van een polder. Relatief veel kreken in dit gebied. Realisatie van landgoederen aansluitend bij kreken is vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst, omdat de kreekzones veelal bebouwingsvrij zijn. Hoewel deze gebieden nog een landschappelijke en recreatieve impuls kunnen gebruiken, ligt het niet voor de hand om dit door middel van landgoederen te realiseren, omdat zowel de recreatieve-, landschaps- en natuurontwikkeling dan te veel een solitair karakter krijgt.

d. **Coulissenlandschap**

Zandige ondergrond zoals die ook in Vlaanderen voorkomt. Bosrijk, kleinschalig landschap, veelal slingerende wegen met historische bebouwingslinten. Relatief hoog gelegen, oudere kernen, geen grote boerderijtypen, on-Zeeuws karakter. Hoewel hier van oorsprong geen landgoederen aanwezig waren, komen deze in een soortgelijk landschap aan de Belgische zijde van de grens wel voor, zoals in Beveren, Stekene, Klein Sinaai, Moerbeke-Waas en Wachtebeke. Recreatieve mogelijkheden beperken zich nu veelal tot de bosgebieden en kunnen nog beter worden benut. Nieuwe landgoederen met landschaps- en natuurontwikkeling kunnen eenvoudig aansluiten op bestaande natuur- en bosgebieden en op bestaande recreatieve paden. Zowel vanuit landschappelijk, als recreatief oogpunt kunnen landgoederen een meerwaarde opleveren.

In hoofdstuk 4 wordt de begrenzing van de zoekgebieden voor de oprichting van nieuwe landgoederen nader gespecificeerd.

3.3 Maatwerk

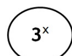
Hoewel uit paragraaf 3.2 blijkt dat in beginsel het coulissenlandschap geschikt is voor de realisatie van nieuwe landgoederen binnen de gemeente Hulst, blijft onder voorwaarden vestiging in andere gebieden mogelijk. Dit wordt uitsluitend toegestaan wanneer landgoederen onderdeel (en kostendrager) zijn van een door de overheid geregisseerde grootschalige landschappelijke en/of recreatieve ontwikkeling. Te denken valt onder andere aan de aanleg van ecologische verbindingszones, een vaarroutenetwerk, herstel cultuurhistorisch landschap, of de aanleg van een golfbaan. Deze maatwerk oplossingen vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsnotitie.

4 Locaties Nieuwe Landgoederen

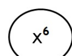
In het vorige hoofdstuk is beschreven dat in beginsel het coulissenlandschap binnen de gemeente Hulst in aanmerking komt voor de vestiging van nieuwe landgoederen. Het coulissenlandschap komt in onze gemeente voor rondom de kern Clinge, ten zuiden van de lijn Sint-Jansteen – Heikant en ten noorden van de kern Hulst tussen de Zandstraat, de Liniedijk, het buurtschap Schuddebeurs en woonwagencentrum 'De Rape'.

Nieuwe landgoederen dienen aan te sluiten op bestaande recreatieve routes, een toevoeging op deze recreatiepaden te zijn en zowel landschappelijk, als ecologisch een meerwaarde hebben.

Legenda:



Maximum aantal nieuwe landgoederen per zoekgebied



Maximum aantal wooneenheden per zoekgebied


Zoekgebied realisatie nieuwe landgoederen


Realisatie toeristische recreatieve routes


Herstel cultuurhistorisch landschap met doorgaande recreatieve routes

4.1 Coulissenlandschap ten noorden van Hulst

Als een schiereiland tussen de zeeklei ligt ten noorden van de kern Hulst een gebied met een zanderige ondergrond. Vanuit Hulst lopen twee bebouwingslinten, Zandstraat en Zeildijk, het buitengebied in. Ten noorden van de unieke Liniedijk bevindt zich amper bebouwing, maar vooral bospercelen met daartussen weilanden. Deze open weilanden zijn een belangrijke karakteristiek van dit gebied en dienen onbebouwd te blijven.

Recreatieve paden zijn geconcentreerd rondom de Liniedijk. Rondom de Zeildijk en de Zandstraat bevinden zich geen recreatieve paden. Een landgoed in dit gebied levert geen recreatieve meerwaarde op.

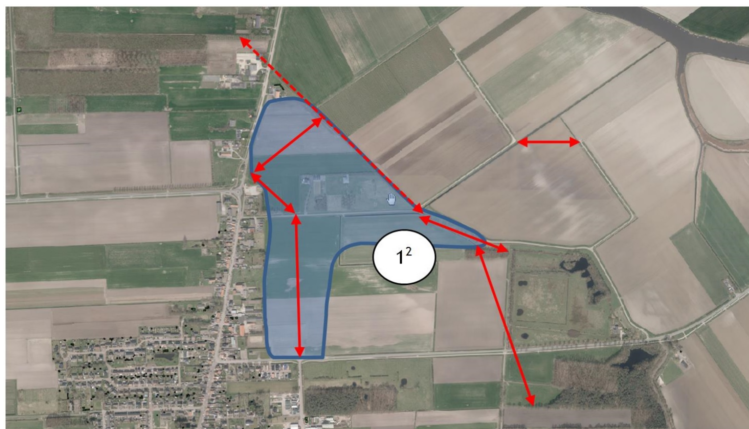
Conclusie: het coulissenlandschap ten noorden van Hulst is ongeschikt voor het toevoegen van nieuwe landgoederen.

4.2 Coulissenlandschap ten oosten van Clinge 'de Witte Bergen'

Dit gebied grenst aan de kern Clinge en bestaat vanuit landschappelijk oogpunt uit een noordelijk en zuidelijk deel. De Woestijnestraat is de scheidslijn tussen beide landschapstypen. Vanuit de kern zijn in het deel ten zuiden van de Woestijnestraat al op verschillende plaatsen onverharde recreatieve paden richting dit gebied. Een landgoed kan voor de verdere recreatieve ontsluiting een meerwaarde opleveren. Echter, het landschap in het gebied is momenteel volledig onbebouwd en met uitzondering van de aanwezigheid van enkele landschapselementen heeft het gebied een kenmerkende openheid. Het toevoegen van bebouwing zou dit open karakter van het deel ten zuiden van de Woestijnestraat te veel verstoren.

Ten noorden van de Woestijnestraat is het landschap minder waardevol dan het zuidelijk deel. Er loopt één onverhard wandelpad die aan de noordzijde niet aansluit op een recreatief netwerk. In het gebied ligt een geslechte Liniedijk. Herstel van deze dijk en recreatieve ontsluiting kan leiden tot een verbinding tussen 'de Witte Bergen' en de solitaire bossen nabij Het Zeegat. Herstel van deze historische verbinding is een must bij de ontwikkeling van een landgoed. Verder herstel van de overige Staats-Spaanse Linies (afgegraven forten en dijken) ten noorden van het zoekgebied is beslist een pré. Vanuit landschappelijk oogpunt dient aangesloten te worden bij de bestaande bebouwing in het gebied. Waterberging is een aspect dat in de ontwikkeling van een landgoed meegenomen dient te worden.

Conclus ie: het coulissenlandschap ten oosten van Clinge is ten zuiden van de Woestijnestraat ongeschikt voor het toevoegen van nieuwe landgoederen. Ten noorden van de Woestijnestraat is onder voorwaarden de realisatie van een nieuw landgoed mogelijk.



Afb 4.1 Zoekgebied ten oosten van Clinge

Voorwaarden:

Bebouwing: aan randen van gebied ten noorden van Woestijnestraat, modern ontwerp wordt toegestaan.

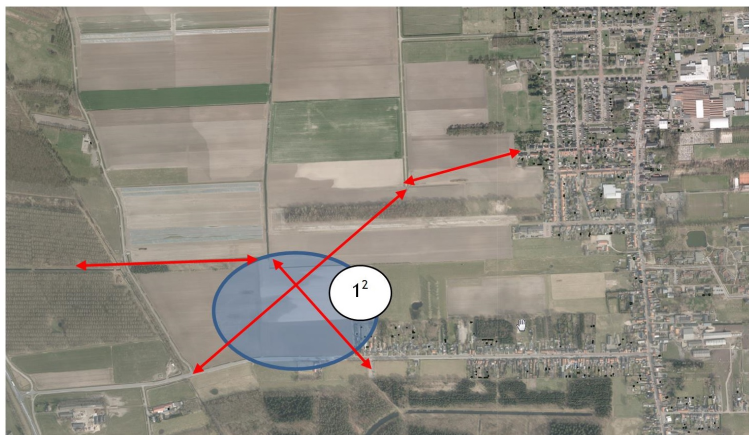
Recreatief medegebruik: Uitsluitend doorgaande recreatieve verbindingen. Schakel tussen bossen Zeegat en 'Witte Bergen, herstel en toegankelijk maken afgegraven Liniedijk, herstel overige elementen Staats-Spaanse Linies buiten zoekgebied, realisatie ommetjes.

Inrichting: Landschappelijke afronding en inpassing kern Clinge, herstel Liniedijk, waterberging, heggenlandschap, bloemrijk grasland.

4.3 Coulissenlandschap Clingepolder :

Ten westen van de kern Clinge, strekt de Clingepolder zich uit vanaf de Clingse Bossen aan de zuidkant en de Liniedijk aan de noordkant. De westelijke begrenzing vormen de bossen van de Zoetevaart. In het gebied ligt de woonwijk Groote Kreek. In het noorden van het gebied ligt het schootsveld van de Liniedijk, het toevoegen van bebouwing in dit gebied is vanwege dit historische schootsveld uitgesloten. Verder liggen er in het noordelijke deel enkel jonge bossen die bij de ruilverkaveling zijn aangeplant. In deze bossen liggen enkele solitaire onverharde wandelpaden die geen logisch onderdeel vormen van een recreatieve route. In de toekomst worden in dit gebied mogelijk nieuwe recreatieve routes aangelegd op of rondom de Liniedijk en de watergang die door dit gebied loopt (Inrichtingsplan Moerschans). Vanuit recreatief oogpunt zou een nieuw landgoed een katalysator en kostendrager kunnen zijn voor de realisatie van dit inrichtingsplan. Echter vanuit historisch oogpunt, maar ook vanwege de openheid van het gebied en het ontbreken van bebouwing is een landgoed in het noorden en midden van de Clingepolder ongewenst.

In het uiterst zuidelijke deel van de Clingepolder wordt het landschap kleinschaliger en bosrijker. De Molenstraat kent een lang en historisch bebouwingslint. In de Clingse bossen en de bossen van de Zoetevaart zijn recreatieve paden aanwezig. Aansluitend aan het bebouwingslint van de Molenstraat kan een nieuw landgoed voor verbinding zorgen tussen de kern Clinge, de Papaverweg, de Clingse Bossen en de Bossen van de Zoetevaart.



Afb 4.2 Zoekgebied ten westen van Clinge

Voorwaarden:

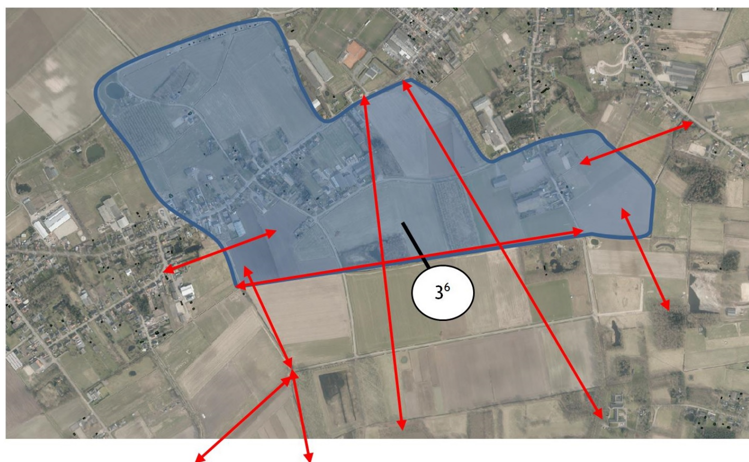
Bebouwing: gesitueerd richting bebouwingslint Molenstraat, uitsluitend aan noordzijde Molenstraat, eyecatcher, geen traditionele vormgeving.

Recreatief medegebruik: Uitsluitend doorgaande recreatieve verbindingen. Schakel tussen Clingse Bossen, bossen Zoetevaart, Kern Clinge en Papaverweg.

Inrichting: o.a. coulissenlandschap, amfibieënpoel, bloemrijk grasland, weiland.

4.4 Coulissenlandschap Sint-Jansteenpolder:

Deze polder wordt aan de noord-, oost- en westzijde vrijwel geheel omsloten door lintbebouwing. Aan de zuidzijde is het natuur- en waterwingebied ‘de Schommeling’. ‘De Schommeling’ kent een vrij intensief netwerk van recreatiepaden. Het gebied is echter vanuit Nederland enkel vanaf het waterpompstation bij Kapellebrug en vanaf de Ellestraat in Heikant te betreden. Het hart van de Sint-Jansteenpolder is vrij van bebouwing. Aan de noordzijde van de polder aan de Warandastraat is relatief veel bebouwing, bestaande uit burgerwoningen en agrarische bedrijven, waaronder een aantal vlasbedrijven. Het toevoegen van landgoederen past landschappelijk gezien het beste in dit deel van de polder. Medewerking wordt enkel verleend wanneer er recreatieve routes over het landgoed worden aangelegd welke een verbinding vormen tussen de kern Sint-Jansteen en het gebied ‘de Schommeling’.



Afb 4.3 zoekgebied Sint-Jansteenpolder

Voorwaarden:

Bebouwing: landschappelijk ingepast, bouwwerken met allure, beeldkwaliteit aansluitend op landgoederen aan de Heerstraat

Recreatief medegebruik: Schakel tussen kern Sint Jansteen / bossen De Schommeling / Landgoederen Heerstraat / Ellestraat / Vlasstraat. Doorgaande recreatieve routes verplicht. Een landgoed ten noorden van de Wilhelminastraat mag worden aangelegd op voorwaarde dat de aanleg van recreatieve routes aan de zuidzijde van de Wilhelminastraat plaats vindt.

Inrichting: o.a. coulissenlandschap, veedrinkputten, bloemrijk grasland, natuurvriendelijke oevers, historisch kleinschalig agrarisch landschap.

4.5 Coulissenlandschap Wildelanden Heikant :

Tussen de kern Heikant en de grens met Stekene is een gebied met relatief veel natuur- en landschapselementen. Centraal in het gebied ligt het natuurgebied ‘de Wildelanden’. In het oosten ligt het waterwingebied ‘de Schommeling’, aan de westzijde liggen op Belgisch grondgebied relatief grootschalige bossen. De samenhang tussen de natuurgebieden is op dit moment vanuit recreatief oogpunt onvoldoende en de toegang tot de Wildelanden niet uitnodigend. Karakteristiek in het gebied is de lintbebouwing met afwisselend kleine en grote kavels. Nieuwe landgoederen kunnen bijdragen tot een koppeling van de Wildelanden met de kern Heikant, of een verbinding leggen tussen de Wildelanden en de Schommeling.



Afb 4.4 Zoekgebied ten zuiden van Heikant

Voorwaarden Landgoederen Heikant:

Bebouwing: maximaal twee landgoederen, binnen de aangegeven vlakken. Landschappelijk ingepast, bouwwerken met allure, beeldkwaliteit aansluitend op bestaande landgoederen aan de Heerstraat.

Recreatief medegebruik: Schakel tussen kern Heikant, natuurgebied de Wildelanden, verbinding tussen de Wildelanden en de Schommeling, aansluiting op bestaande recreatieve routes, mogelijkheden voor ommetjes vanuit kern Heikant, combinaties met bruggetjes, overstapjes.

Inrichting: Coulissenlandschap, veedrinkputten, amfibieënpoelen, klein (hakhout)bosje, struweelhagen, bomenrij, knotbomen, bloem- en kruidenrijk grasland, natuuroevers, hollebollig weiland.

5 Eisen en voorwaarden nieuwe landgoederen

Landschappelijke kwaliteitsverbetering is het uitgangspunt van de realisatie van nieuwe landgoederen. Om deze landschappelijke investering te borgen en in stand te houden is het belangrijk om hier eisen aan te stellen en dit aan de voorzijde van het project goed te regelen. Dit hoofdstuk gaat hier nader op in.

5 .1 Voorwaarden

5 .1.1 Procedure

Voor ieder nieuw landgoed dient een wijziging van het gemeentelijk bestemmingsplan plaats te vinden, waarbij zowel het woongedeelte (het landhuis) als het groenblauwe deel een daartoe passende bestemming dienen te krijgen.

Een ontvankelijke aanvraag voor een bestemmingsplan dient te bestaan uit een plantoelichting, planregels, plankaart, een door een natuur- en landschapsdeskundige opgesteld inrichtingsplan met toelichting, een schetsplan van de bebouwing, een toelichting op de openbaarheid en de recreatieve meerwaarde van het plan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen voor zowel de architectonische vormgeving, als het groenblauwe deel met openbare toegankelijkheid. Zaken die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, worden vooraf door middel van een anterieure overeenkomst vastgelegd.

5 .1.2 Locatie landgoed

Stichting van nieuwe landgoederen is alleen mogelijk in de in deze beleidsnotitie aangegeven zoekgebieden en uitsluitend ter versterking van landschap, recreatief medegebruik en ecologische aspecten. Een nieuw landgoed mag niet worden gesticht in de Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en in andere in het geldende Omgevingsplan aangewezen gebieden van grote cultuurhistorische of archeologische waarde.

5 .1.3 Bebouwing landgoed

- het landgoed wordt ten minste 1,5 hectare groot, het maximale bouwvolume bedraagt bij deze omvang 1.350 m^3. Als een qua oppervlak groter landgoed wordt gerealiseerd neemt de maximale oppervlakte van de bebouwing verhoudingsgewijs toe;
- Een woning van 4.500 m^3 mag drie wooneenheden bevatten (uitsluitend Sint Jansteenpolder), een woning van tenminste 3.000 m^3 mag twee wooneenheden bevatten. Een wooneenheid is een zelfstandige woning;
- Indien wordt gekozen om meerdere wooneenheden in hetzelfde gebouw te realiseren, dan dient het gebouw het uiterlijk van één woning te hebben;
- op een landgoed kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;
- Bijgebouwen worden geclusterd en zo dicht mogelijk nabij het hoofdgebouw opgericht. Tennisbanen, zwembaden etc. mogen uitsluitend binnen 50 meter van het hoofdgebouw worden opgericht;
- de beeldkwaliteit van de bebouwing dient de allure en uniciteit van een landgoedwoning te hebben. De bebouwing dient een hoogwaardige architectonische kwaliteit te hebben;
- Het landhuis en de bijgebouwen mogen uitsluitend als woning worden gebruikt. Werkfuncties zijn uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

5.1.4 Openbare toegankelijkheid en recreatief medegebruik

- Maximaal 20% van de totale oppervlakte van het landgoed mag aan de openbaarheid worden onttrokken;
- Op het landgoed dienen openbare recreatieve paden te worden aangelegd, welke aansluiten op bestaande recreatieve routes. De kaarten in dit beleidskader geven aan welke verbindingen tenminste gelegd moeten worden;
- De recreatieve functies dienen een extensief karakter te hebben, met uitzondering van de activiteit schaatsen op natuurijs;
- Over het landgoed dienen altijd wandelpaden te worden aangelegd. Ook fiets-, ruiter- en MTB-paden zijn toegestaan. Voor alle type paden op het landgoed geldt dat ze aan dienen te sluiten op bestaande recreatieve routes;
- Eigenaren van het landgoed dragen zorg voor openbare toegankelijkheid, onderhoud en instandhouding van de paden en routes. Enkel bij zonsondergang mogen paden worden afgesloten;
- Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de aard, omvang en situering van het padenstelsel;
- Indien het recreatieve padenstelsel naar de mening van initiatiefnemer is gemaximaliseerd, maar wanneer dit in verhouding onvoldoende wordt geacht kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen over andere vormen van verevening en recreatief medegebruik. Te denken valt aan bijvoorbeeld picknickplaatsen, bruggetjes, steigers, etc., realisatie routes buiten het landgoed, of een financiële bijdrage aan de aanleg van recreatieve routes binnen het grondgebied van de gemeente Hulst.
- Om aansluiting op bestaande recreatieve routes te garanderen, dienen initiatiefnemers zorg te dragen voor deze aansluiting vanaf het landgoed, tot het bestaande recreatieve pad, dit kan dus ook inhouden de aanleg van een pad buiten het landgoed;
- Recreatieve paden die enkel een lus over het landgoed vormen, zonder aan bestaande routes te zijn gekoppeld, worden niet toegestaan (zie afb. 5.1);

- het inrichtingsplan bevat ook een paragraaf inzake uitvoering en beheer, waarin de continuïteit van het beheer in de beoogde vorm wordt gegarandeerd. De paragraaf inzake uitvoering en beheer bevat een exploitatieopzet en inzicht in de juridische structuur, waarbij een kettingbeding van belang is. Om de exploitatie en het beheer te verzekeren wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.



Afb. 5.1 Voorbeeld van een nieuw landgoed met recreatieve paden die een lus vormen. Deze zijn niet toegestaan in de gemeente Hulst

5.1.5 Inrichtingsvoorwaarden

- het nieuwe landgoed dient aaneengesloten te zijn; 80% van het nieuwe landgoed is openbaar toegankelijk;
- het landgoed heeft groene en blauwe functies die voldoen aan de voor het gebied gewenste landschapstype, waardoor gebiedsgerichte differentiatie mogelijk is;
- Landbouwkundig gebruik van deze gronden is alleen toegestaan als beheersmaatregel voor instandhouding van de natuur- en landschapsdoeltypen;
- Bestaande natuur- en landschapselementen dienen te worden behouden en verder te worden ontwikkeld. Bovendien mogen bestaande natuur- en landschapselementen niet mogen meegeteld in de oppervlakte berekening voor de nieuwe landschapsinrichting. Een stuk land van 1,0 ha. dat tot landgoed wordt omgevormd met een landschapselement van 0,2 ha. draagt dus 0,8 ha. bij aan de landgoedontwikkeling.

Vanzelfsprekend zijn deze voorwaarden niet uitputtend en dient er sprake te zijn van maatwerk, waarbij de eerder genoemde uitgangspunten het kader vormen. Gemeenten kunnen in hun bestemmingsplan nadere voorwaarden stellen, voor zover deze niet strijdig zijn met de genoemde uitgangspunten.

6 Overige

6.1 Indieningsvereisten

Het provinciaal beleidskader vermeldt aan welke voorwaarden een aanvraag moet voldoen. Op gemeentelijk niveau kan hierbij worden aangesloten, waarbij tevens alle genoemde voorwaarden en zoeklocaties uit deze beleidsnotitie van toepassing zijn.

De aanvraag door een initiatiefnemer voor een nieuw landgoed dient in ieder geval te voorzien in:

Een bouwplan voor het woongebouw met een beeldkwaliteitsbeschrijving, een inrichtingsplan voor de tuin en het overige terrein, een beeldkwaliteitsplan voor het landgoed, een document waarin de juridische vormgeving en een exploitatieopzet is opgenomen voor onderhoud en beheer van het gehele landgoed, tevens dient de recreatieve en landschappelijke meerwaarde te zijn opgenomen. Alle stukken worden door de aanvrager opgesteld en aangeleverd. Kosten voor het opstellen van de gevraagde stukken komen altijd voor rekening van de aanvrager. De gemeente is bevoegd eisen te stellen aan de kwaliteit van de stukken.

6.2 Procedureel

6.2.1 Anterieure overeenkomst

Alvorens de procedure wordt opgestart, dient met initiatiefnemers eerst een anterieure overeenkomst worden afgesloten. De gemeente draagt zorg voor het opstellen van deze overeenkomst. In de overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd het inrichtingsplan, de openbare toegankelijkheid, de exploitatie en instandhouding van het landschap en recreatieve routes en de beeldkwaliteit van de bebouwing. Iedere anterieure overeenkomst is maatwerk.

6.2.2 Planologische procedure

Medewerking kan slechts worden verleend door middel van een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. B&W nemen een besluit over het opstarten van de procedure. De gemeenteraad stelt het herziene bestemmingsplan vast.

6. 3 Evaluatie

Na een periode van drie jaar zal worden bezien of de doelstellingen van het voorgestelde beleid worden gehaald en of bijstelling noodzakelijk of gewenst is.

6.4 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking de dag na bekendmaking, derhalve met ingang van 30 juli 2015

6.5 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: ‘Beleidsregels nieuwe landgoederen’.

Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders van 2 december 2014

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst,

De secretaris, De burgemeester,